

Ispravci podataka u prethodno objavljenim tekstovima o stambenoj politici

U tekstu **Stambena statistika - standard stanovanja u Hrvatskoj** koji je priredio Gojko Bežovan, *Revija za socijalnu politiku*, 11(2):267-279 u tablici 1. napisani su krivi podaci. Do greške je došlo korištenjem prvih podataka Popisa stanovništva 2001. godine koji su uzeti sa stranice Državnog zavoda za statistiku,

www.dzs.hr. Ovi su podaci naknadno korigirani, ali o tome nije bilo informacije na navedenoj stranici. Temeljem prvih podataka, koje smo i mi koristili, napravljene su i neke statističke publikacije.

Izmijenjeni podaci nalaze se u tablici 1.

Tablica 1.
Stambeni statusi u Hrvatskoj 2001. godine

Ukupno kućanstava u Republici Hrvatskoj - od toga broja kućanstva koriste stan po osnovi:	Broj kućanstava 1 477 377	Postotak 100,00%
Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	1 225 235	82,93%
Najmoprimci sa zaštićenom najamninom	49 259	3,33%
Najmoprimac sa slobodno ugovorenom najamninom	42 195	2,86%
Najam dijela stana (podstanar)	12 570	0,85%
Srodstvo s vlasnikom ili najmoprimcem	110 008	7,45%
Ostalo	38 110	2,58%

Izvor: Državni zavod za statistiku – Popis stanovništva 2001.

Istom logikom došlo se i do krivih podatka koji su izneseni u tekstu Gojka Bežovana, **Procjena standarda stanovanja u Zagrebu kao razvojnog resursa**, *Revija za socijalnu politiku*, 12(1):23-44,

tablica 2. Štoviše, ova je tablica preuzeta iz publikacije koju je temeljem prvih podataka Popisa stanovništva 2001. objavio Odjel za statistiku Grada Zagreba.

Tablica 2.
Stambeni statusi u Zagrebu 2001. godine

Osnova korištenja stana	Broj kućanstava 275 464	Postotak 100,00%
Privatno vlasništvo ili suvlasništvo	222 697	80,8%
Najmoprimac sa zaštićenom najamninom	9 630	3,5%
Najmoprimac sa slobodno ugovorenom najamninom	11 742	4,3%
Najam dijela stana (podstanar)	2 630	0,8%
Srodstvo s vlasnikom ili najmoprimcem	23 375	8,5%
Ostalo	5 731	2,1%

Izvor: www.dzs.hr

K tome, mijenja se i dio teksta kojim su interpretirani podaci iz ove tablice (str.29-33), kako slijedi:

Tek 9 630 (3,5%) kućanstava stanuje u stanovima sa zaštićenom najamninom, odnosno u socijalnim stanovima. Udio socijalnih stanova u strukturi stambenih statusa u Zagrebu u odnosu na velike gradove u razvijenim zemljama Europske unije je relativno mali.¹

Status najamoprimaca sa slobodno ugovorenom najamninom i podstanara ima 14 372 (5,2%) kućanstava. Prema procjenama statističara² ovom bi se statusu moglo pribrojiti i pola onih koji stanuju kod srodnika i kategorije ostalih. Prema toj računici statusu slobodno ugovorenih najamoprimaca pribrojilo bi se 14 553 kućanstava.

Dakle, u Zagrebu oko 28 925 (10,5%) kućanstava ima podstanarski status pod kojim se podrazumijeva najam stambenog prostora uz plaćanje tržišne najamnine, redovito bez ugovora kojim je određena stvarna visina najamnine, vrijeme trajanja i drugi uvjeti najma stana ili dijela stana.³

Prema udjelu najamnih statusa ovoga tipa Zagreb zaostaje za velikim gradovima razvijenih zemalja Europske unije.

Struktura je stambenih statusa u Zagrebu povezana sa stambenom politikom u socijalističkom razdoblju i rasprodajom društvenog stambenog fonda. Ovakva struktura stambenih statusa ne može odgovoriti dinamici potražnje u modernom tržišnom društvu.

Bez rasta ponude socijalnih i javnih najamnih stanova kao posve novog stambenog statusa priuštivost podmirenja stambenih potreba sve širih skupina stanovništva dolaziti će u pitanje. Ponuda stanova na neuređenom tržištu bit će ograničavajućim čimbenikom razvoja Zagreba, a time i cijele zemlje.

Struktura stambenih statusa prilično je ujednačena po gradskim četvrtima. Privatno vlasništvo ili suvlasništvo dominira u rubnim gradskim četvrtima gdje preteže obiteljska stambena gradnja i dijelom ruralni prostor. Neznatno veći udio najamoprimaca sa zaštićenom najamninom imamo u gradskoj četvrti Trešnjevka – Sjever 6%, Gornjoj Dubravi 5,2%, Donjoj Dubravi 5,2% te Stenjevcu 5%.

Najamprimci sa slobodno ugovorenom najamninom najzastupljeniji su u strukturi stambenih statusa Gornje Dubrave 13%, Donje Dubrave 12,9%, Podsuseda – Vrapča 10% i Sesveta 10%. Dakle, u ovim četvrtima najam stanova povezan je s obiteljskom stambenom gradnjom. U Gornjoj Dubravi se nalazi 11,1% ukupnog broja najamoprimaca sa slobodno ugovorenom najamninom u Zagrebu.

Najamprimci sa zaštićenom najamninom najzastupljeniji su u stambenim statusima središnjih dijelova Zagreba, odnosno, u četvrtima Donji Grad 8,2% te Gornji Grad – Medveščak 8%. Donji Grad ima 15,4% ukupnog broja podstanara (najam dijela stana) u Zagrebu. Velike i višesobne stam-

¹ Primjerice, u Beču je 38% socijalnih stanova, 30% privatnih najamnih stanova, 9% su stanovi poduzeća i u 23% stambenog fonda stanuju vlasnici.

² Procjene su u razgovoru iznijeli statističari iz Gradskog zavoda za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša - Odjel za statistiku.

³ U Zagrebu su primijenjeni restriktivni kriteriji kojima se ostvaruje pravo na subvenciju najamnina i troškova stanovanja, pa je 2003. godine takvo pravo ostvarivalo samo 1 134 kućanstava. Restrikcije su povezane i s činjenicom da najmodavci nemaju sklopljene ugovore o najmu. U 2003. godini bilo je registrirano samo 2 239 takvih ugovora od kojih, prema iskustvu posrednika u trgovini nekretninama, velik dio otpada na ugovore gdje predstavnici stranih tvrtki reguliraju svoj stambeni status.

bene jedinice u ovim gradskim četvrtima u vlasništvu starijih, često samačkih kućanstava, važan su dio podstanarskog stambenog tržišta.

Posrednici u trgovini nekretninama upozoravaju da se u Zagrebu na tržištu stanova i dijelova stanova za najam nude u prosjeku zapušteni, slabo održavani i neadekvatno opremljeni prostori.

Stambeni statusi i kućanstva

Stambeni se statusi razlikuju prema broju članova privatnih kućanstava. U Zagrebu je najveći udio dvočlanih kućanstava 24,5%, zatim dolaze samačka – jednočlana kućanstva 23,2%, tročlana 20,5%, četveročlana 20,1% te petočlana 7,3%.

Samačka su kućanstva različito zastupljena po gradskim četvrtima. Tako u ukupnom broju tih kućanstava u gradu Trešnjevka – Sjever ima udio 10,0%, Novi Zagreb – Istok 9,3%, Trešnjevka – Jug 9,2%,

Donji Grad 9,2%, dok Brezovica ima 0,6% i Podsljeme 1,5%.

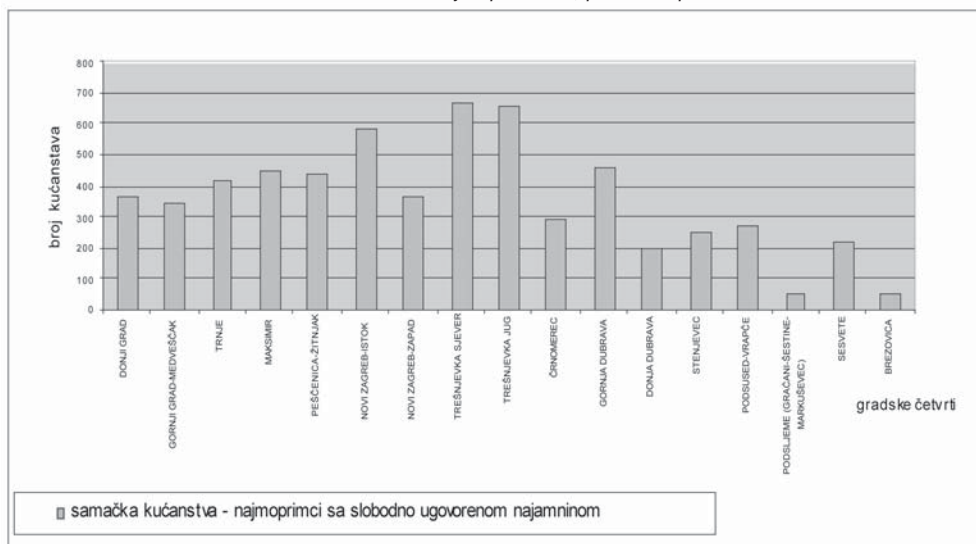
U strukturi privatnih kućanstava po gradskim četvrtima samačka kućanstva imaju najveći udio u Donjem Gradu 32,4%, na Trešnjevci – Sjever 29,6%, Gornjem Gradu – Medveščaku 29,1% te Trnju 29,6%. Najmanji je udio ovih kućanstva u Sesvetama 13,1%, Brezovici 13,3% i Donjoj Dubravi 15,9%.

Dvočlana su kućanstva, također, više zastupljena u središnjim gradskim četvrtima. Tročlana su kućanstva relativno podjednako zastupljena u svim četvrtima. Četveročlana kućanstva dominiraju u rubnim četvrtima, Stenjevec 25,4% i Sesvete 24,4%, dok ih je u Donjem Gradu 15,2% i Gornjem Gradu – Medveščaku 16,6%. Petočlana kućanstva dominiraju u Brezovici 13,4% i Sesvetama 13,0%, dok ih je u Donjem Gradu 5,0% i Trnju 5,2%. Istu logiku slijede šestočlana i brojnija kućanstva.

Prema analizi stambenih statusa (osnova korištenja stana) samačka su kućanstva u

Grafikon 1.

Samačka kućanstva – srodstvo s vlasnikom ili najmoprimcem, prema Popisu 2001.



Izvor: Preračunati statistički podaci.

76,0% slučajeva vlasnici stanova. Samačkih je kućanstava relativno značajno više u središnjim gradskim četvrtima. Samci su u 5,6% slučajeva najmoprimci sa zaštićenom najamninom. Trešnjevka – Sjever 7,6% i Trešnjevka – Jug 6,8% imaju najveći udio najmoprimaca sa zaštićenom najamninom, za razliku od najmanjih udjela u Brezovici i Podsljemenu od 1,8%. Samci su najčešće u srodstvu s vlasnikom ili najmoprimcem u 9,6% (6 150) slučajeva. U stambenim statusima gradskih četvrti najviše ih je 12,6% u Brezovici i 12,2% u Gornjoj Dubravi. Samci su zaštićeni najamnici u 3,9% (2 517) slučajeva, a najzastupljeniji su u stambenim statusima Gornjeg Grada 9,5% i Donjeg Grada 8,1%.

Bračni parovi bez djece (57 212) u 88,4% slučajeva vlasnici su stanova i čine 26,0% obiteljskih kućanstava u Zagrebu. Njih 5,2% je u srodstvu s vlasnikom ili najmoprimcem, 2,7% ih je najmoprimaca sa slobodno ugovorenim najamninom i 2,2% najmoprimaca sa zaštićenom najamninom.

Bračni parovi bez djece najzastupljeniji su među obiteljskim kućanstvima u Brezovici- 31,1%, a najmanji udio imaju u Stenjevcu- 21,7%. Gledano po gradskim četvrtima, najmoprimci sa slobodno ugovorenim najamninom nešto su prisutniji u Gornjoj Dubravi i Donjoj Dubravi, a najmoprimci dijela stana u Donjem Gradu i Gornjem Gradu – Medveščak.

Bračni parovi s djecom (123 932) vlasnici su 81,1% stanova u kojima stanuju i čine 56,3% obiteljskih kućanstva u Zagrebu. Njih 9,4% (11 635) su u srodstvu s vlasnikom ili najmoprimcem i 3,2% (3 957) najmoprimci sa zaštićenom najamninom. Bračni parovi s djecom u 4,0% slučajeva (4 957) su najmoprimci sa slobodno ugovorenim najamninom.

Analizirano po gradskim četvrtima, bračni su parovi s djecom najzastupljeniji u strukturi obiteljskih kućanstava

Sesveta 63,2%, a najmanji udio imaju u Donjem Gradu 47,5% i Gornjem Gradu – Medveščak 49,7%. Kod ovih obitelji najmoprimci sa zaštićenom najamninom nešto su prisutniji u Donjoj Dubravi i Gornjoj Dubravi, kao i oni koji su u srodstvu s vlasnikom ili najmoprimcem. Zaštićeni najmoprimci češći su u Donjem Gradu i Gornjem Gradu – Medveščak.

Majke s djecom, 32 920 obitelji u 82,4% slučajeva vlasnici su stanova u kojima stanuju te čine 15% obiteljskih kućanstava u Zagrebu. Njih 6,2% (2 038) su u srodstvu s vlasnikom ili najmoprimcem, a 5,0% (1 635) su zaštićeni najmoprimci. Dok ih 3,9% (1 302) u statusu sa slobodno ugovorenim najamninom.

Analizirano po gradskim četvrtima, ove su obitelji zastupljenije u Donjem Gradu 22,0%, a najmanji udio imaju u Brezovici 10,1%. Ove su obitelji prisutnije u središnjim gradskim četvrtima, a posebno u slučaju najma dijela stana u Donjem Gradu i Gornjem Gradu – Medveščak.

Očevi s djecom čine 5 951 obitelji i u 85,6% slučajeva vlasnici su stanova u kojima stanuju te čine 2,7% obiteljskih kućanstava u Zagrebu. Njih 5,0% (298) su u srodstvu s vlasnikom ili najmoprimcem, a 4,7% (279) najmoprimci sa zaštićenom najamninom. K tome, 2,3% (137) imaju status slobodno ugovorenih najmoprimaca.

Ove su obitelji prisutnije u središnjim gradskim četvrtima s neznatnom većinom onih koji iznajmljuju dio stana u Donjem Gradu i Gornjem Gradu – Medveščak.

Može se očekivati rast udjela samačkih kućanstava i on će u narednom popisnom razdoblju vjerojatno premašiti 25%. S obzirom na prostornu rasprostranjenost ovih kućanstava istraživanje upućuje da je veći broj starijih, samačkih kućanstava u središnjim dijelovima grada.

Priredio: Gojko Bežovan